

УДК 332.74

В.П.ДУБШЦЕВ, д-р екон. наук, І.М.КРЕКОТЕНЬ

Полтавський національний технічний університет ім. Юрія Кондратюка

ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

Взаємозалежність розвитку ринку нерухомості та економічного розвитку регіонів обумовлює актуальність дослідження процесів, що відбуваються на ньому. Проведено дослідження економічної сутності поняття „нерухомість” з точки зору класичної економічної теорії, відповідність його існуючій законодавчій базі, що регулює процеси на вітчизняному ринку нерухомості та її вплив на розвиток ринку нерухомості сучасної України. В результаті запропоновано заходи, що підвищать ефективність управління нерухомим майном на регіональному рівні.

В умовах прискорення процесів світової економічної глобалізації, історично обумовлений нерівномірний розвиток регіонів України, потребує нововведень у галузі організаційного забезпечення планування їх розвитку. У зв'язку з напрямом міжнародної політики держави та загальноєвропейськими інтеграційними процесами, проблема аналізу інвестиційної привабливості регіонів України набула особливого значення для забезпечення регіонального розвитку. На сучасному етапі розвитку економіки все більш уваги приділяється рейтингуванню тих чи інших галузей господарювання, виробничих комплексів та регіонів у цілому з метою планування їх розвитку, залучення зовнішнього капіталу та оцінки ефективності таких інвестиційних проектів.

Сучасні економічні процеси в Україні обумовили інвестиційну привабливість нерухомого майна, тому її аналіз є найважливішою складовою оцінки інвестиційного потенціалу регіонів. У зв'язку з нестабільністю політичної ситуації в державі за останні кілька років, процес удосконалення нормативної бази, що регулює процеси на ринку нерухомості уповільнено, тому не завжди ефективно та раціонально відбуваються деякі види операцій на ринку нерухомості. Отже, актуальною постає проблема теоретико-методологічного забезпечення управління нерухомим майном, що адекватно відображає сучасні економічні процеси в державі, та дозволяло б якісніше формувати нормативні акти на сьогоднішньому етапі розвитку законодавства України. Вивченню сутності нерухомого майна присвячено багато досліджень вітчизняних та закордонних вчених, теоретичними засадами функціонування ринку нерухомості присвячено роботи О.А.Гриценко, Н.О.Лебідь [4, 5] та ін., але більшість вітчизняних праць розглядає ри-

нок нерухомості на етапі становлення. З розвитком економіки необхідно досліджувати взаємозв'язок теоретичної природи нерухомості та процесів, що відбуваються практично на ринку нерухомого майна сучасної держави. Тому статтю присвячено аналізу нормативно-правової бази, що регулює процеси на ринку нерухомості України, та її взаємозв'язку з сутністю та властивостями нерухомого майна, а також впливу цього взаємозв'язку на функціонування сучасного ринку нерухомого майна, з метою надання практичних рекомендацій щодо ефективності управління таким майном.

Теоретичні економічні дослідження сутності нерухомості відмічають фізичну єдність земельної ділянки (фізичної території) та матеріально-речових поліпшень, що на ній розташовані. З одного боку – земля є складовою поняття „нерухомість”: „нерухомість (нерухоме майно) – ділянка території з природними ресурсами (грунтом, водою та іншими мінеральними та рослинними ресурсами), а також будівлями та спорудженнями, що їй належать” [1, с.15]; „будь-яке майно, що складається із землі та будівель і споруджень на ній” [2, с.543]. З другого боку, земельна ділянка виступає самостійним об'єктом нерухомості: «нерухомість – це земельні ділянки і всі міцно зв'язані із землею об'єкти та/або частини таких об'єктів, переміщення яких без нерозмірного збитку їхньому призначенню неможливо (будівлі, спорудження, ліси, багаторічні насадження та ін.)» [3, с.328]. У світовій практиці «під нерухомістю розуміється земельна ділянка і все, що знаходиться під нею з проекцією до центра Землі, і все, що знаходиться над нею, продовжене в нескінченність, включаючи постійні об'єкти, приєднані до неї природою (дерева, вода та ін.) або людиною, а також права на ці об'єкти» [4, с.91]. О.А.Гриценко розглядає землю як „первісну природничу форму нерухомості” [5, с.11].

Аналізуючи сучасні вітчизняні нормативні документи, можна відзначити більш однозначне визначення нерухомості. Конституція України відокремлює землю та нерухоме майно (ст.14, ст.142) [6]. Господарський кодекс України визначає землю як природний ресурс (ст.148) [7] і також відокремлює поняття „нерухомість” і „земля”. Проте пряме тлумачення поняття „нерухомість” дається в деяких законах України: „об'єкт нерухомого майна (нерухоме майно, нерухомість) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення” [8, 9]; „нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, яке, згідно із законодавством, належить до нерухомого майна”

[10]. Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна” зовсім не дає тлумачення понять „нерухомість”, „нерухоме майно”, але визначає поняття „земельна ділянка” та „земельне поліпшення” [11], а саме: „земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами”, „земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об’єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо)”. Такі ж тлумачення наведено у Законі України „Про оцінку земель” [12].

Таким чином, земля (як фізична територія) є також самостійною формою нерухомості, але якщо на цій території розміщено об’єкти, що неможливо перемістити без заподіяння їм шкоди (з економічної точки зору – втрати їх вартості), то в даному випадку нерухомістю виступає земля разом із поліпшеннями, тобто земля становиться складовою частиною об’єкту нерухомості.

Термінологічна невпорядкованість, що має місце у нормативно-правовій базі України, значно ускладнює процес управління нерухомістю, який включає наступні складові:

- систему законодавчого регламентування та контролю поведінки всіх суб’єктів ринку нерухомості, що здійснюється державними органами;
- оформлення та реєстрацію правовстановлюючих та інших документів на об’єкти нерухомості;
- управління об’єктами нерухомості в інтересах власника [13].

Державні органи влади формують систему законів та нормативно-правових актів, що регламентують прийняття адміністративних, технічних, організаційних рішень у сфері управління нерухомістю. Основу даної системи складає принцип пооб’єктного управління, що передбачає пооб’єктне розмежування нерухомого майна та відповідну реєстрацію майнових прав.

У розвитку системи реєстрації зацікавлені як держава так і приватні власники. По-перше, система реєстрації прав на нерухомість слугує інформаційною базою для нарахування майнових податків (податку на нерухомість, на приріст капіталу, на зростання вартості земельної власності та ін.) і є істотною складовою формування місцевих бюджетів. По-друге, що є визначальним для розвитку ринку нерухомості, такі

системи містять точну інформацію про власників об'єктів нерухомості, зміст їх прав на дані об'єкти. Таким чином, створюються певні гарантії як для теперішніх власників, так і для потенційних. Відсутність такої інформаційної підтримки збільшує рівень невизначеності та ризикованості ринку в цілому. Світова практика використовує поняття «кадастр», розуміючи під ним офіційний реєстр нерухомості, що базується на основі земельної ділянки (парцели). У країнах зі сталими ринковими відносинами державна реєстрація прав на землю та інше нерухоме майно є важливою складовою частиною правового механізму набуття та реалізації прав на землю.

В Україні незважаючи на те, що за результатами аналізу нормативно-правової бази України, що регулює відносини на ринку нерухомості, земля вважається формою нерухомості, деякі операції розмежовано та підпорядковано різним структурам. Наприклад, процедуру державної реєстрації прав на нерухоме майно, отримання витягу з реєстру для підтвердження права власності (для купівлі-продажу такого майна, застави тощо) для нерухомого майна та для земельних ділянок проводять різні органи. Це ж стосується ліцензованих видів діяльності на ринку нерухомості – виготовлення технічної документації, оцінка майна тощо. Зокрема, право проводити грошову оцінку нерухомого майна юридичним та фізичним особам надає Фонд державного майна України, а право проводити грошову оцінку земельних ділянок – Державний комітет по земельних ресурсах України. Виготовлення технічної документації на будівлі виконують тільки комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації, а виготовлення технічної документації на земельні ділянки – підприємства будь-якої форми власності, що одержали відповідні дозволи на проведення землепорядних робіт.

Таке функціональне розмежування призводить до ускладнення операцій на ринку нерухомості, тому що в даному випадку сутнісно аналогічні дії (з точки зору єдності понять „земля” та „нерухомість”) проводяться різними установами, та фактично подвоюють операції з нерухомістю (перехід прав власності, збір та виготовлення супровідної документації тощо), а це, в свою чергу, негативно впливає на розвиток ринку нерухомості. Подібне розмежування операцій спостерігається також у процесі трансформації нерухомості – „земельної ділянки” у нерухомість „земельна ділянка з поліпшеннями”, а саме: різні установи надають дозвілну та узгоджувальну документацію.

Таким, чином, концепція єдності нерухомих речей та земельних ділянок, потребує проведення заходів щодо реструктуризації існуючої системи установ, які обслуговують операції на ринку нерухомості з метою їх раціоналізації. Важливим кроком у даному напрямку стало

прийняття 1 липня 2004 р. Верховною Радою України Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”. Із введенням у дію цього Закону лише державна реєстрація прав тягне за собою виникнення права власності та інших прав на земельну та неземельну нерухомість.

Крім того, в основі закріпленої в Законі системи державної реєстрації прав на нерухоме майно покладено принцип єдності, неподільності нерухомості як об’єкта права, що підлягає державній реєстрації. Цей принцип закріплюється у новому Цивільному кодексі України і полягає в тому, що земельна ділянка та пов’язане з нею майно, яке не можна відділити від ділянки без завдання істотної шкоди цьому майну (будівлі, споруди тощо), охоплюються поняттям нерухомості або нерухомого майна. Відповідно Закон передбачає створення єдиної системи спеціалізованих державних органів, котрі здійснюватимуть державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

Однак, до цього часу механізм реалізації вищезазначених норм не сформований до кінця. Більше того, нормативно-законодавча база України містить суперечності з приводу співвідношення між собою ведення державного земельного кадастру та державної реєстрації прав на нерухомість. Зокрема, у питанні первинності включення відомостей про земельну ділянку (реєстрація) до державного земельного кадастру чи реєстрація прав на цю земельну ділянку у державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Разом з дублюванням аналогічних операцій на ринку нерухомості існує інший аспект – монополізація деяких видів діяльності, пов’язаних з юридичним супроводженням управління нерухомістю. Наприклад, реєстрацію прав на нерухоме майно та надання витягів з цього реєстру здійснює лише одна установа – бюро технічної інвентаризації. Враховуючи інтенсивний розвиток ринку нерухомості держави в цілому, в регіонах, де він розвивається найінтенсивніше, це призводить до великих термінів очікування реєстраційних документів, що може призвести до втрати користі власниками нерухомого майна, чи інших учасників взаємодій на ринку, а також до корупції в реєстраційних установах. Тому з метою усунення таких явищ слід створити систему конкурентних реєстраційних установ.

Вказані недоліки сучасної системи нормативних взаємовідносин на ринку нерухомості знижують ліквідність нерухомості. Традиційно, нерухомість вважають низьколіквідним активом, але, враховуючи можливість альтернативного використання, раціональне управління таким майном може привести до підвищення його ліквідності. Аналіз останніх п’яти років розвитку ринку нерухомості України показав ви-

сокі темпи зростання вартості об'єктів, особливо у великих містах (понад 500 000 мешканців). Це свідчить про великий попит на ринку нерухомості, інтенсивність його розвитку, що позитивно впливає на інтенсивність економічного розвитку держави в цілому.

Враховуючи розвиток міжнародних відносин, що спрямовані на залучення іноземних інвестицій, нераціональність операцій на ринку нерухомості внаслідок недосконалої нормативної бази, призводить до віднесення на міжнародному рівні інвестицій в український ринок нерухомості до категорії венчурних. Тому на державному рівні слід створити єдину систему взаємовідносин з іноземними інвесторами в галузі нерухомості, що з одного боку захищала б інтереси держави та сприяла розвитку економіки регіонів, в яких знаходиться дана нерухомість, з іншого – приносило стабільний прибуток на залучений капітал інвестора.

За результатами проведеного аналізу економічної сутності нерухомості з точки зору класичної економічної теорії та вітчизняного законодавства, а також дослідження практичних аспектів діяльності на ринку нерухомості, та виявлених у цьому зв'язку протиріч, запропоновано наступні вдосконалення системи відносин на ринку нерухомості:

- усунення дублювання операцій на ринку нерухомості, що ідентичні за своєю суттю, але практично виконуються різними установами різного підпорядкування;
- створення конкурентного середовища серед монопольних установ на ринку нерухомості;
- підвищення ліквідності нерухомості на міжнародному рівні за рахунок створення єдиної системи залучення іноземних інвестицій.

Отримані результати дозволять підвищити ефективність управління нерухомим майном на державному рівні, регіональному, та рівні окремих власників. Перспективним напрямом розвитку дослідження є своєчасний аналіз співвідношення нормативної бази, що регулює взаємовідносини на ринку нерухомості з економічними процесами, обумовленими сучасним розвитком ринкової економіки держави з метою вдосконалення управління нерухомим майном.

1.Мягков В.А., Платонова Е.Н.Экономика недвижимости. Толковый словарь. – СПб., 1993. – 790 с.

2.Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М.: Прогресс-Академия, 1995. – 980 с.

3.Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости. – М.: Инфра-М, 1996. – 672 с.

4.Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Под ред. Н.Лебедь. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт - Экспресс», 2002. – 688 с.

5.Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Харьков: Бизнес Информ, 2002. – 284 с.

6. Конституція України – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96-%E2%F0&p=1201445214697473> – текст з екрану.

7. Господарський кодекс України – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14&p=1201445214697473> – текст з екрану.

8. Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15&p=1201445214697473> – текст з екрану.

9. Закон України „Про іпотеку” – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=898-15&p=1201445214697473> – текст з екрану.

10. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440 „Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1440-2003-%EF&p=1201445214697473> – текст з екрану.

11. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. № 1442 „Про затвердження Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна" – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1442-2004-%EF> – текст з екрану.

12. Закон України „Про оцінку земель” – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15&p=1201445214697473> – текст з екрану.

13. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В. Ринок нерухомості. – 2-е вид. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.

Отримано 03.01.2008

УДК 332.74

Н.В.ШОКУРОВА

Харківська національна академія міського господарства

ЖИТЛОВА НЕРУХОМОСТЬ ЯК ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

Розглядаються теоретичні та практичні засади житлової нерухомості як об'єкту комерційного обороту в Україні в умовах ринкової трансформації. Аналізуються особливості товару «житлова нерухомість», а саме його подвійний характер: житловий фонд (як об'єкт власності) і житлові послуги. Наведено характеристики житлової нерухомості, обґрунтовано типи її характеристик.

У процесі переходу до ринкової економіки Україна зіткнулася з низкою нових для неї завдань. У ряді цих завдань одним з основних є вивчення ринків, їх аналіз і прогнозування. Ринок нерухомості стрімко розвивається та має великі перспективи. Протікаючи в ньому процеси відіграють велику роль у розвитку соціально-економічної сфери не тільки конкретного міста, а й країни в цілому.

Серед сегментів ринку нерухомості виділяється ринок житла. Це один з крупних сегментів, він найбільш рухомий і еластичний.

Актуальність обраної теми полягає в огляді житлової нерухомості як об'єкту комерційного обороту.

Питання ціноутворення на ринку житлової нерухомості досліджували як вітчизняні, так і зарубіжні автори, серед яких можна відмітити: Г.В.Висоцька, Т.Г.Молодченко-Серебрякова, Л.П.Белих, В.О.Го-